Azman bin Mohd Yussof & Ors v Vasaga Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (PULAU PINANG) — GUAMAN SIVIL NO 22–14 TAHUN 2000
MOHD NOOR ABDULLAH H
24 MAC 2001

Acara Sivil *— Injunksi — Kacau gangu — Perniagaan disko dan pub — Bunyi muzik yang kuat — Injunksi akan mengakibatkan kerugian kepada defendan — Sama ada injunksi patut diberi*

Plaintif memohon injunksi untuk menahan defendan dari menjalankan perniagaan disko dan pub bernama 'Vasaga Exclusive Dance Club & KTV' atas alasan bahawa perniagaan tersebut mengganggu keamanan, ketenteraman dan keselamatan mereka akibat bunyi muzik yang kuat sehingga larut malam, getaran pada bangunan dan sebagainya. Defendan menafikan tuduhan-tuduhan tersebut dan mengatakan bahawa aduan plaintif adalah remeh, tanpa asas dan menyusahkan. Defendan hanya beroperasi dalam tempoh percubaan dan bunyi muzik dikawal. Terdapat tiada bantahan daripada pihak berkuasa yang mengawasi operasi perniagaan tersebut. Defendan mendakwa bahawa plaintif berniat buruk.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif untuk injunksi:

(1) Walaupun terdapat gangguan yang serius, mahkamah ini tidak sepatutnya memberi perintah larangan ini yang boleh mengakibatkan kerugian besar kepada defendan jika ada relief lain yang mencukupi dan sesuai di sisi undang-undang. Nampaknya gangguan ini tidak dapat dipampas dengan wang ringgit dan tidak ada pula remedi lain selain menghentikan gangguan tersebut. Maka mahkamah perkenankan permohonan plaintif (lihat ms 220F–G).

(2) Plaintif memberi beberapa jenis gangguan seperti bunyi bising muzik 'techno' yang kuat, gegaran pada lantai dan dinding, orang luar merayau-rayau di tempat gunasama seperti kolam renang, dan kesesakan tempat letak kereta dan anasir yang tidak diingini. Menurut defendan, gangguan itu berlaku pada masa 'trial run', dan setelah mendapat nasihat pakar, bunyi bising itu merupakan 'inconvenience' sahaja. Pada pertimbangan mahkamah, mahkamah terima dan percaya pernyataan beberapa orang plaintif yang menyatakan ada gangguan yang tidak munasabah (lihat ms 221A–C).

(3) Mahkamah telah mempertimbangkan tahap dan kesan kacau-ganggu itu, kemungkinan ia boleh diredakan/dikurangkan, bahawa defendan telah membelanjakan banyak wang untuk

menyewa premis itu dan perbelanjaan sampingan serta kemungkinan defendan boleh mendapatkan lesen atau permit. Walaupun demikian, satu fakta yang ketara ialah defendan telah beroperasi tanpa lesen atau permit dan mengacau-ganggu plaintif yang mana jika tidak dicegah dengan injunksi akan menghampakan plaintif tanpa sebarang remedi. Gantirugi tidak dapat menebus 'mental agony' dan 'anguish' mereka sehingga menunggu perbicaraan yang mengambil masa yang panjang. Pada pertimbangan yang halus dan menyeluruh, mahkamah perkenankan supaya defendan dihalang oleh injunksi dari mengacau-ganggu plaintif sehingga selesai perbicaraan tuntutan plaintif terhadap defendan (lihat ms 221G–222A).

[**English summary**

The plaintiff applied for an injunction to restrain the defedant from operating a disco and pub business called 'Vasaga Exclusive Dance Club & KTV' on the grounds that the business disturbed their peace, tranquility and safety resulting from the loud mucis till late at night, vibration to the building and others. The defendant denied the accusations and said that the plaintiff's complaint was frivolous, baseless and vexatious. The defendant only operated during the trial run and the sound of the music was under control. There was no objection from the authorities which controlled the operation of the business. The defendan claimed that the plaintiff was mala fide.

Held, allowing the plaintiff's application for an injunction:

(1) Even though the disturbance were serious, the court should not have granted prohibitory order which can cause serious losses to the defendant if there were other sufficient and appropriate lawful relief. It seemed that the disturbance could not be compensated with money and there was no other remedy besides putting a stop to the disturbance. Therefore the court granted the plaintiff's application (see p 220F–G).

(2) The plaintiff had caused several types of disturbances such as loud techno music, vibrations to the floor and walls, patrons roaming the common area such as the swimming pool and congestion at the car park and immoral activities. According to the defendant, the disturbances occured during the trial run, and after obtaining expert advice, the loud sounds were only inconvenience. Upon consideration of the court, the court had accepted and believed the statement of the plaintiffs who stated that there was unreasonable disturbance (see p 221A–C).

(3) The court had considered the degree and result of the nuisance, most likely it could have been controlled/reduced, that the

defendant had spent a lot of money to rent the premises and other additopnal expenses and also the defendan could have obtained a licence or permit. Even then, one obvious fact was that the defendant had operated without a licence or permit and had caused nuisance to the plaintiff whereby if it were not restrained by an injunction it would leave the plaintiff without any remedy. The damages could not compensate for their mental agony and anguish pending the trial which would take a long time. After scrutinizing all the facts, the court ordered that the defendant be restrained by an injunction from causing nuisance to the plaintiff until the disposal of the trial of the plaintiff's claim against the defendant (see pp 221G–222A).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai injunksi atas alasan kacau-ganggu, lihat 2(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 1998 Reissue) perenggan-perenggan 2315–2316.

Kes-kes yang dirujuk

Gibb & Co v Malaysia Building Society Bhd [1982] 1 MLJ 271
Halsey v Esso Petroleum Co Ltd [1961] 1 WLR 683
Keet Gerald Francis Noel John v Mohd Noor bin Abdullah & Or s [1995] 1 MLJ 193
Syarikat Perniagaan Selangor Sdn Bhd v Fahro Rozi Mohdi & Ors [1981] 2 MLJ 16

Jagdeep Singh Deo (*Karpal Singh & Co*) bagi pihak plaintif.
Francis V Nathar (*Francis Nathar Nora Antoine & Co*) bagi pihak defendan.

Mohd Noor Abdullah H:. Plaintif memohon injunksi untuk menahan defendan dari menjalankan disko dan pub bernama 'Vasaga Exclusive Dance Club & KTV' di tingkat 3, blok pangsapuri MBf Tower di Pulau Pinang.

Alasan plaintif bagi menyokong permohonan mereka ialah kerana gangguan keamanan, ketenteraman dan keselamatan mereka akibat bunyi muzik yang kuat sehingga larut malam, getaran pada bangunan, pencerobohan oleh pelanggan defendan ke kawasan legar dan kolam renang yang dimiliki bersama oleh penghuni dan seterusnya defendan tidak mempunyai lesen untuk menjalankan perniagaan itu. Ada di antara plaintif yang tidak dapat tidur dan terpaksa menelan pil tidur. Defendan menafikan mengganggu ketenteraman dan keselamatan plaintif dan berkata aduan plaintif adalah remeh, tanpa asas dan menyusahkan. Defendan hanya beroperasi dalam tempoh percubaan sahaja dan bunyi muzik dikawal

supaya tidak terlalu kuat. Pihak berkuasa Majlis Perbandaran Pulau Pinang dan polis telah mengawasi dan tidak membantah dan tidak bertindak terhadap defendan. Defendan berkata plaintif berniat buruk hendak menutup operasi perniagaan defendan dan bukan mengadu kerana gangguan itu. Defendan telah dengan sendiri tanpa perintah mahkamah atau arahan dari pihak berkuasa memberhentikan operasinya selama empat malam dan menilai dan mengambil langkah untuk tidak mengganggu plaintif. Defendan telah menyewa premis itu dari MBf selama tiga tahun dengan bayaran RM25,000 sebulan dan menyewa tapak letak kereta dan telah membelanjakan banyak wang termasuk melantik perunding untuk menasihatkan kekuatan bunyi muzik disko dan karaoke itu supaya tidak mengganggu plaintif.

Fakta kes mendedahkan pangsapuri ini ialah bagi kegunaan perniagaan dan perumahan. Maka pangsapuri bagi kegunaan sebegini, penghuni perumahan tidak boleh mengharapkan kesunyian dan keamanan seperti di kawasan perumahan semata-mata dan kenalah menerima bising dan riuh yang sepatutnya manakala operator perniagaan pula tidak boleh menyebabkan bising dan riuh seperti di kawasan perniagaan semata-mata dan kenalah mengurangkan bising dan riuh itu sepatutnya. Antara dua kumpulan ini harus ada keseimbangan dan persefahaman. Dalam kes ini setelah saya meneliti dan menimbangkan affidavit kedua-dua pihak saya dapati bahawa bunyi muzik disco itu bising dan kuat melebihi paras yang sepatutnya bagi pangsapuri perumahan/perniagaan. Saya percaya ada penghuni yang tidak dapat tidur, dinding bergegar dan ini mengakibatkan gangguan serious kepada mereka. Saya menerimapakai keputusan kes *Syarikat Perniagaan Selangor Sdn Bhd v Fahro Rozi Mohdi & Ors* [1981] 2 MLJ 16 yang menyatakan 'the noise was excessive and intolerable and was an actionable nuisance and that the respondents were entitled to the injunction'.

Walaupun terdapat gangguan yang serius, mahkamah ini tidak sepatutnya memberi perintah larangan ini yang boleh mengakibatkan kerugian besar kepada defendan jika ada relief lain yang mencukupi dan sesuai di sisi undang-undang. Nampaknya gangguan ini tidak dapat dipampas dengan wang ringgit dan tidak ada pula remedi lain selain menghentikan gangguan tersebut. Maka saya perkenankan permohonan plaintif.

Kacau-ganggu

Kacau-ganggu atau 'nuisance', 'in essence is a condition or activity which unduly interferes with the use and enjoyment of land … . It is an act or omission which is an interference with, disturbance of or annoyance to, a person in the exercise or enjoyment of his ownership or occupation of land or of some easement, profit or the right used or enjoyed in connection with land, which is a private nuisance' — *Clerk & Lindsell on Torts* (Edisi ke-17) pada ms 18–01. Kacau-ganggu yang menyebabkan gangguan kepada kenikmatan pada hartanah termasuklah membuat 'unreasonable noises or

vibration' sebagaimana diputuskan dalam kes *Halsey v Esso Petroleum Co Ltd* [1961] 1 WLR 683. Bising atau gegaran yang kuat 'interferes with one's enjoyment, one's quiet, one's personal freedom, and anything that discomposes or injuriously affects the senses or the nerves'.

Plaintif memberi beberapa jenis gangguan seperti bunyi bising muzik 'techno' yang kuat, gegaran pada lantai dan dinding, orang luar merayau-rayau di tempat gunasama seperti kolam renang, dan kesesakan tempat letak kereta dan anasir yang tidak diingini. Menurut defendan, gangguan itu berlaku pada masa 'trial-run', dan setelah mendapat nasihat pakar, bunyi bising itu merupakan 'inconvenience' sahaja. Pada pertimbangan saya, saya terima dan percaya pernyataan beberapa orang plaintif yang menyatakan ada gangguan yang tidak munasabah.

Injunksi

Jika mahkamah mendapati ada berlaku kacau-ganggu kepada kenikmatan, keamanan, ketenangan dan kesejahteraan plaintif, bolehkah plaintif mendapatkan perintah injunksi untuk menghalang defendan dari terus mengacau ganggu plaintif. Prinsip undang-undang yang terpakai ialah:

1. Although an interim or interlocutory mandatory injunction is never granted before trial save in exceptional and extremely rare cases, there is no reason why interlocutory and indeed interim mandatory injunctions should not issue in proper and appropriate cases and the court has jurisdiction to so order *Gibb & Co v Malaysia Building Society Bhd* [1982] 1 MLJ 271.

2. The need for equitable intervention (injunction) does not arise unless it appears, not merely that damages are not an adequate remedy but also that there is no other adequate remedy at law — *The Principles of Equitable Remedies* (3rd Ed) by ICF Spry at p 372.

3. The principles relating to the granting of an interlocutory injunction namely that there must be a serious issue to be tried, that the balance of convenience and justice of the case in so ordering the injunction is in the plaintif's favour, is clearly pronounced by the Court of Appeal in *Keet Gerald Francis Noel John v Mohd Noor bin Abdullah & Ors* [1995] 1 MLJ 193.

Saya telah timbangkan tahap dan kesan kacau-ganggu itu, kemungkinan ia boleh diredakan/dikurangkan, bahawa defendan telah membelanjakan banyak wang untuk menyewa premis itu dan perbelanjaan sampingan serta kemungkinan defendan boleh mendapatkan lesen atau permit. Walaupun demikian, satu fakta yang ketara ialah defendan telah beroperasi tanpa lesen atau permit dan mengacau-ganggu plaintif yang mana jika tidak dicegah dengan injunksi akan menghampakan plaintif tanpa sebarang remedi. Gantirugi tidak dapat menebus 'mental agony' and 'anguish' mereka sehingga menunggu perbicaraan yang mengambil masa yang panjang. Pada pertimbangan yang halus dan menyeluruh, saya perkenankan supaya defendan dihalang oleh injunksi dari mengacau-

ganggu plaintif sehingga selesai perbicaraan tuntutan plaintif terhadap defendan. A

Permohonan injunksi dibenarkan.

Dilaporkan oleh Wong Ee Lynn B

C

D

E

F

G

H

I